



Cahier 8 : enjeux et perspectives

PLUi de l'Albanais Savoyard





Table des matières

1. Les contraintes et les sensibilités à prendre en compte dans le PLUI	3
1.1 Les sensibilités paysagères	3
1.2 Les sensibilités écologiques	4
1.3 Les contraintes agricoles	5
1.4 Les contraintes environnementales	6
1.5 Les servitudes d'utilité publique	7
1.6 Le patrimoine archéologique.....	10
2. Les principaux enjeux et les perspectives	12



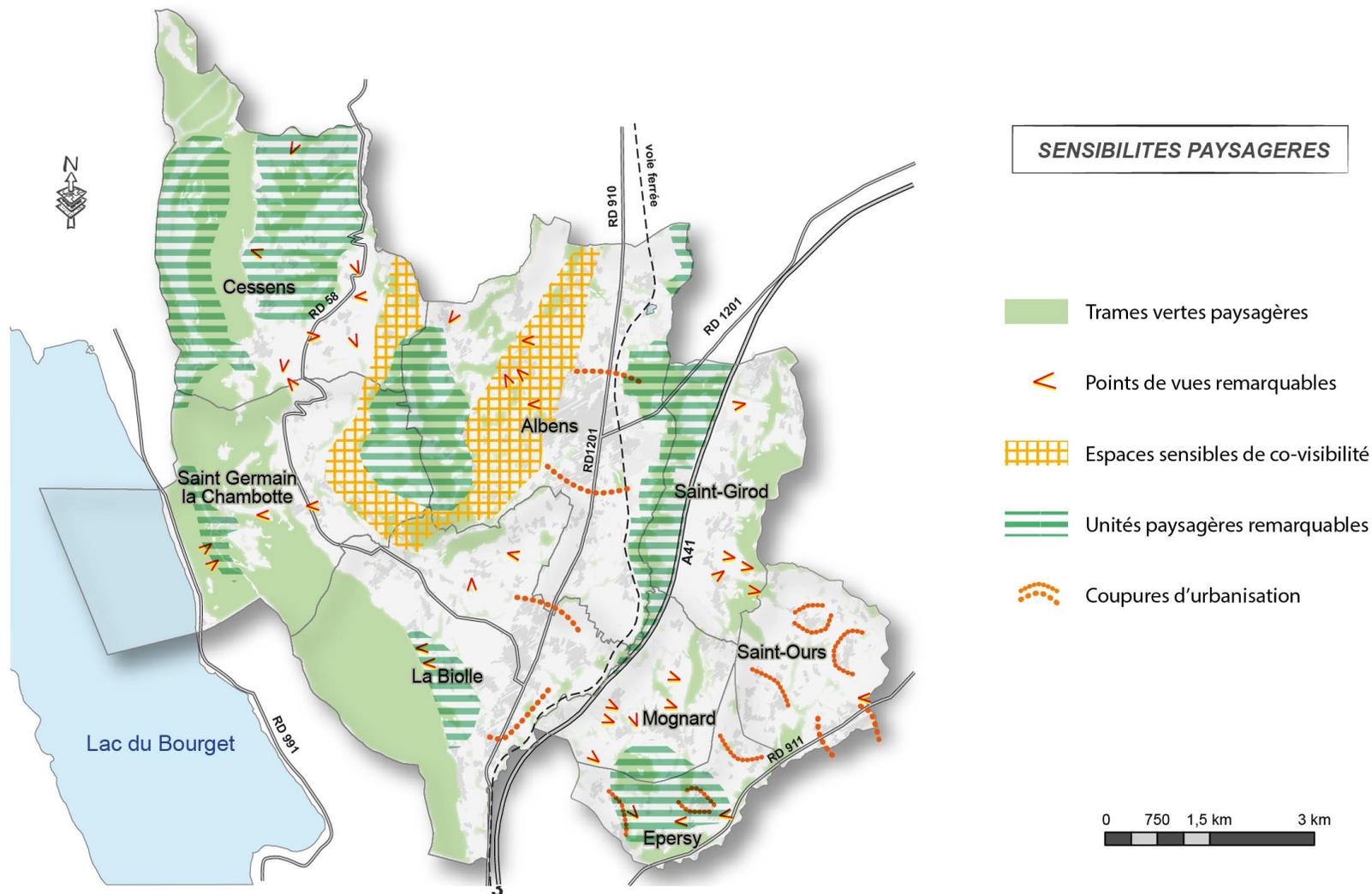
1. Les contraintes et les sensibilités à prendre en compte dans le PLUi

Le territoire du PLUi est confronté à différentes contraintes ou sensibilités qui nécessitent une attention particulière dans le projet de PLUi.

1.1 Les sensibilités paysagères

La sensibilité du paysage est liée à la préservation des éléments de caractère identitaire :

- Les grandes coulées vertes paysagères et les espaces bocagers ;
- Les points de vue sur le grand paysage et en particulier sur le Lac ;
- Les trames vertes intra urbaines (vergers, espaces libres dans l'espace urbain ou villageois) ;
- Les coupures d'urbanisation à préserver entre les entités bâties ;
- Le petit patrimoine.





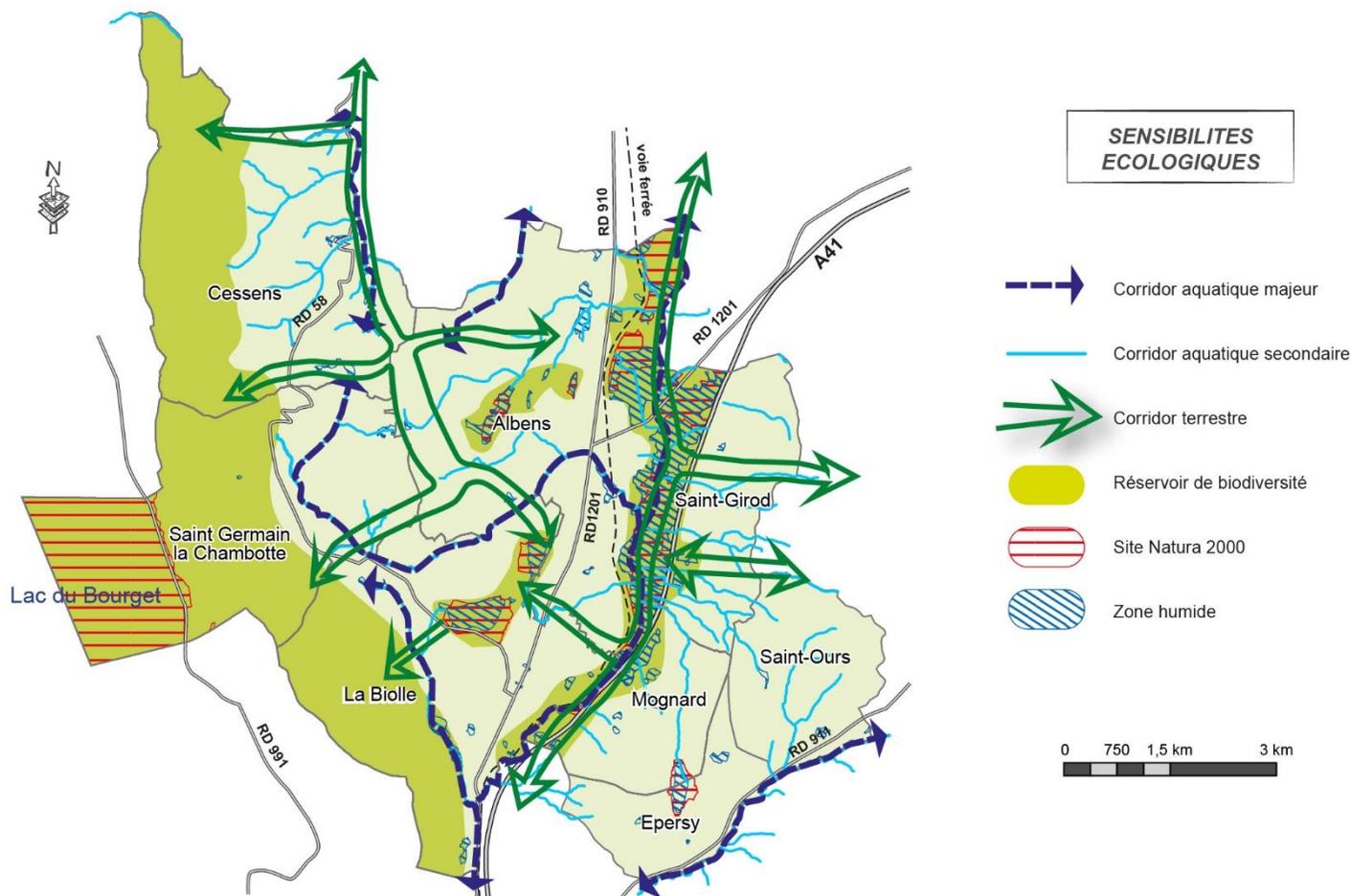
1.2 Les sensibilités écologiques

Le territoire présente une très grande richesse écologique :

- Forte densité de zones humides dans les vallées ;
- Grands corridors aquatiques et terrestres ;
- Nombreux habitats et espèces d'intérêt communautaires.

Cette biodiversité a pu largement se maintenir grâce à une faible pression humaine (comparativement à des territoires plus péri-urbains).

Elle peut toutefois s'avérer fragile en particulier aux points de contacts avec les activités humaines : pression agricole, ZAE, avancée des fronts bâtis...





1.3 Les contraintes agricoles

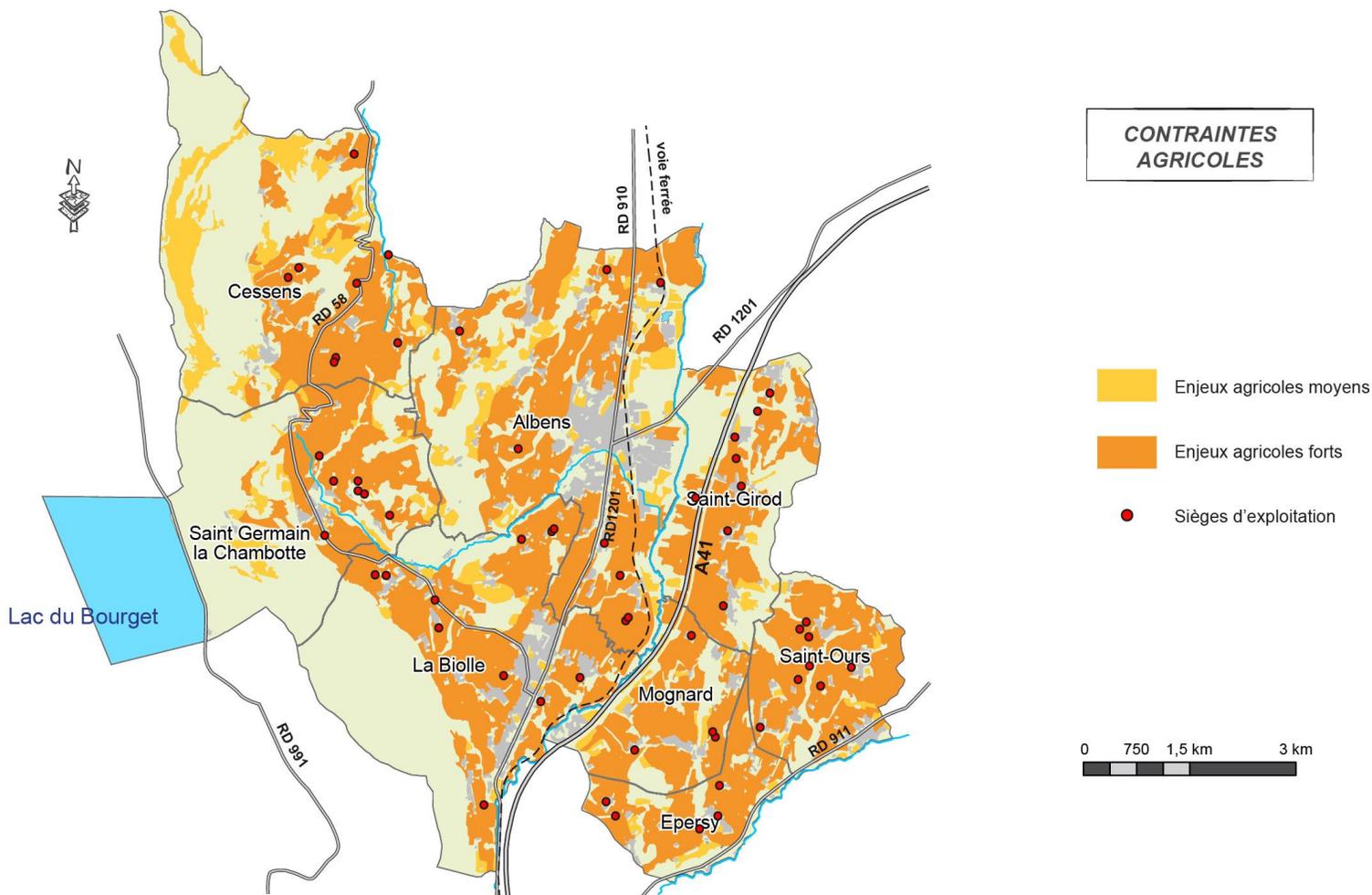
Le diagnostic agricole a démontré la prédominance de cette activité sur le territoire et la spécificité liée à sa spécialisation vers l'élevage.

Ce caractère induit des contraintes fortes sur le territoire vis-à-vis de l'urbanisation.

En effet, les secteurs à fortes contraintes sont liés à la nécessité de préserver les terres de culture et les parcelles de proximité, ainsi que les abords des bâtiments agricoles.

Ces contraintes sont souvent :

- Soit intégrées dans des hameaux qu'on peut alors qualifier de hameaux à dominante agricole où toute nouvelle construction non agricole va induire des contraintes aux exploitations. Ces secteurs n'apparaissent pas adaptés à des évolutions résidentielles ;
- Soit ponctuellement en franges urbaines des bourgs et des villages. Dans ces secteurs, les enjeux de développement ou de confortement des centralités sont aussi bien réels et un nouvel équilibre entre le foncier nécessaire au développement et l'activité agricole doit être trouvé.

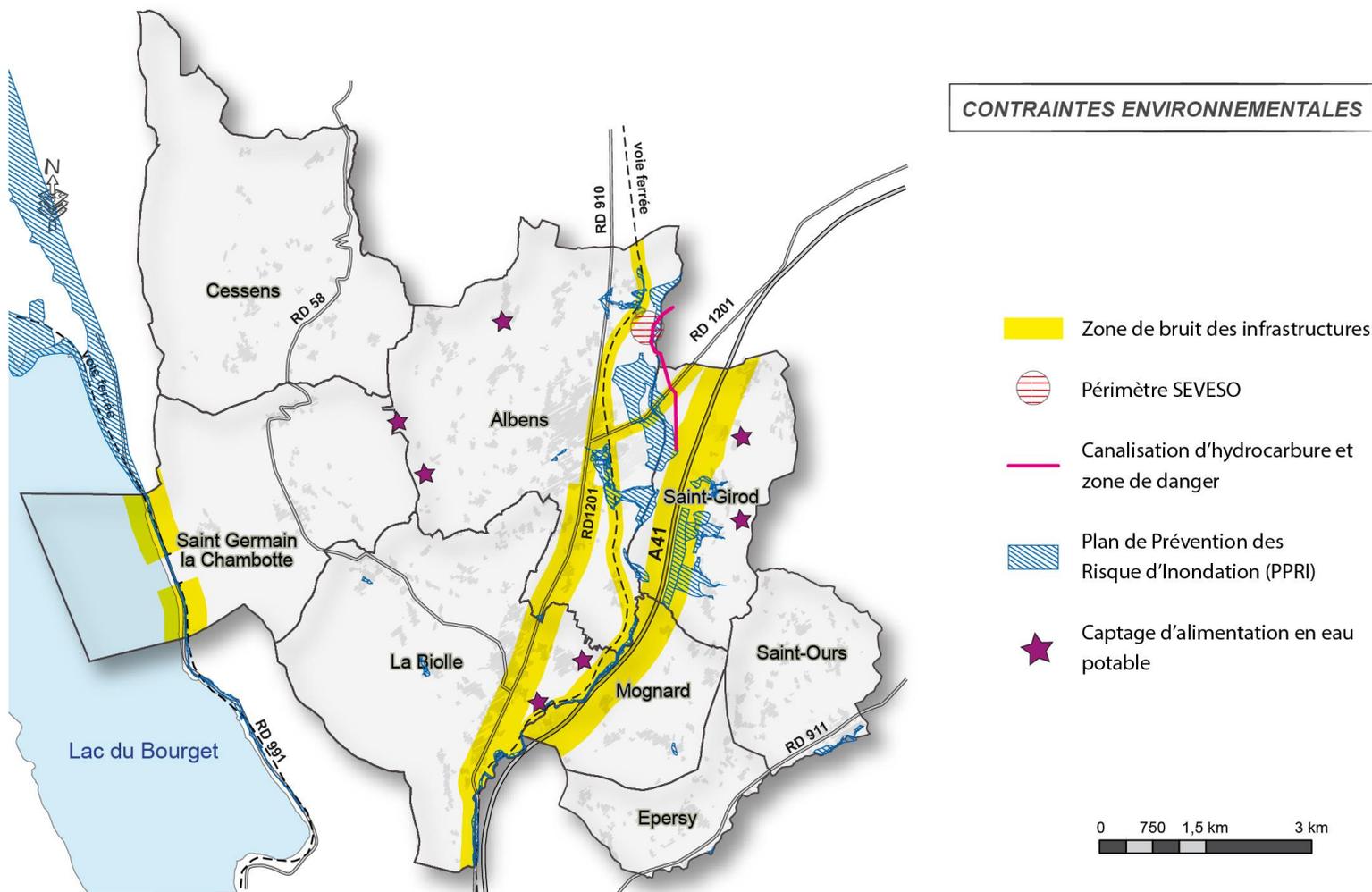




1.4 Les contraintes environnementales

Si le territoire apparaît globalement préservé des nuisances, il comporte toutefois des contraintes vis-à-vis de l'urbanisation :

- La nuisance et les zones de bruit des infrastructures routières ;
- Les zones inondables ;
- La présence d'ICPE industrielles ;
- La protection de la ressource en eau des captages.





1.5 Les servitudes d'utilité publique

Les services de l'État ont transmis une liste de servitudes d'utilité publique grevant le territoire (ces éléments sont annexés au PLUI). Ces servitudes sont les suivantes.

LIBELLE DE LA SERVITUDE	REF	OBJET	Communes	Acte instituant la servitude	Gestionnaires
PASSAGE TRAVAUX et ENTRETIEN DES OUVRAGES	A4	Cours d'eau non domaniaux	Toutes les communes		Direction Départementale des Territoires 1 rue des Cévennes 73011 CHAMBERY cedex
ZONES AGRICOLES PROTEGES	A9	Zone agricole protégée (ZAP)	St-Germain La Chambotte	Arrêté préfectoral du 28/09/2010	Direction Départementale des Territoires 1 rue des Cévennes 73011 CHAMBERY cedex
	A9	Zone agricole protégée (ZAP)	Saint Girod	Arrêté préfectoral du 11/01/2007	
MONUMENTS HISTORIQUES	AC1	Monument inscrit : têtes du tunnel SNC F de Brison St Innocent	St-Germain La Chambotte	Arrêté du 28/12/1984	Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine 94, boulevard de Bellevue - 73000 CHAMBERY
	AC1	Monument inscrit : château de Loche	Epersy	Arrêté du 28/04/1964	
SITES INSCRITS ET CLASSES	AC2	Sites inscrits : <ul style="list-style-type: none"> • lac du Bourget et ses rives • plan d'eau du lac et du canal de Savières 	Cessens / La Biolle et St-Germain La Chambotte	Arrêté ministériel du 12/09/1974 Arrêté ministériel du 06/03/1937	Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine - CHAMBERY DREAL Rhône Alpes Service Connaissances Etudes Prospective Evaluation 69509 LYON cedex 03



CONSERVATION DES EAUX	AS1	Périmètre de captages : <ul style="list-style-type: none"> De La Combe Des Languais D'Ansigny 	Albens	Déclaration d'utilité publique du 29/04/1997	Agence Régionale de Santé - délégation Savoie 94, boulevard de Bellevue CS 90013 73018 CHAMBERY cedex
	AS1	Périmètre de captages : <ul style="list-style-type: none"> De Tarency De Ballaz ou des Sauvages 	La Biolle	Déclaration d'utilité publique du 22/11/1991	
	AS1	Périmètre de captages de La Combe	St-Germain La Chambotte	Déclaration d'utilité publique du 29/04/1997	
	AS1	Périmètre de captages : <ul style="list-style-type: none"> De Colombier De Marechet 	Saint-Girod	Arrêté interpréfectoral du 12/07/2004	

SERVITUDES DE HALAGE ET DE MARCHEPIED	EL3	Servitude de marche-pied (3,5m) autour du Lac du Bourget	St-Germain La Chambotte	Art.15 du code du DPF	Direction Départementale des Territoires 1 rue des Cévennes 73011 CHAMBERY cedex
HYDROCARBURES LIQUIDES	I1	Pipe Line du SPMR	Albens / Epersy Mognard et Saint-Girod	Décret du 29/02/1968	Société du Pipeligne Méditerranée - Rhône / Direction de l'Exploitation 38200 VILLETTE DE VIENNE
PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS PREVISIBLES	PM1	Plan de prévention des risques d'inondation du bassin Aixois	Toutes les communes	Arrêté préfectoral du 04/11/2011 modifié le 30/10/2012	Direction Départementale des Territoires 1 rue des Cévennes 73011 CHAMBERY cedex
RESEAUX DE TÉLÉCOMMUNICATIONS	PT3	Câble RG 21.03	Albens / La Biolle et Saint-Girod		ORANGE – UI Alpes 30bis, rue Ampère 38000 GRENOBLE
	PT3	Câble n° 73.37 Aix les Bains - Saint Ours	Epersy et Saint-Ours	Décret du 12/11/1982	
	PT3	Fibre optique n° 007	La Biolle / Mognard et Saint-Girod	Déclaration d'utilité publique du 22/05/1990	
	PT3	Câble n° 356-03	Mognard	Arrêté préfectoral du 13/08/1971	
	PT3	Câble n° 135.07 Chambéry-Culoz	St-Germain La Chambotte	Arrêté préfectoral du 09/04/1965	



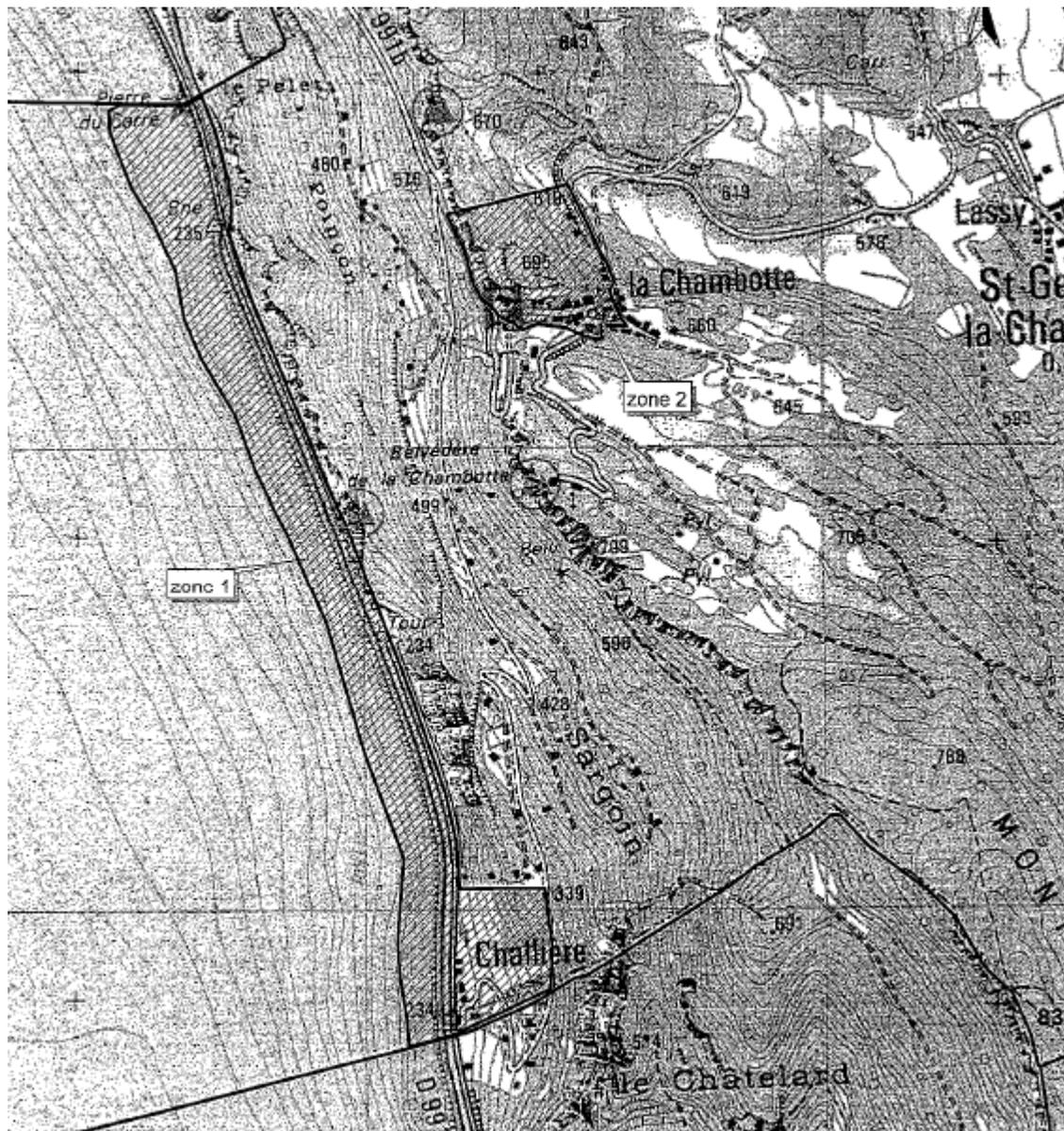
VOIES FERRÉES	T1	Domaine public ferroviaire et terrains riverains de la ligne 897 000 Aix-les-Bains - Annemasse	Albens / La Biolle Mognard et St-Germain La Chambotte	Loi du 27/10/1942	SNCF Délégation Territoriale de l'Immobilier Sud-Est 18, avenue Georges Pompidou 69003 LYON
DEGAGEMENT AERONAUTIQUE	T5	Aérodrome Chambéry - Aix	Cessens / La Biolle et St-Germain La Chambotte	Décret du 19/05/1987	AVIATION CIVILE – DGAC - SNIA 210, rue d'Allemagne - BP 606 69125 LYON SAINT EXUPERY

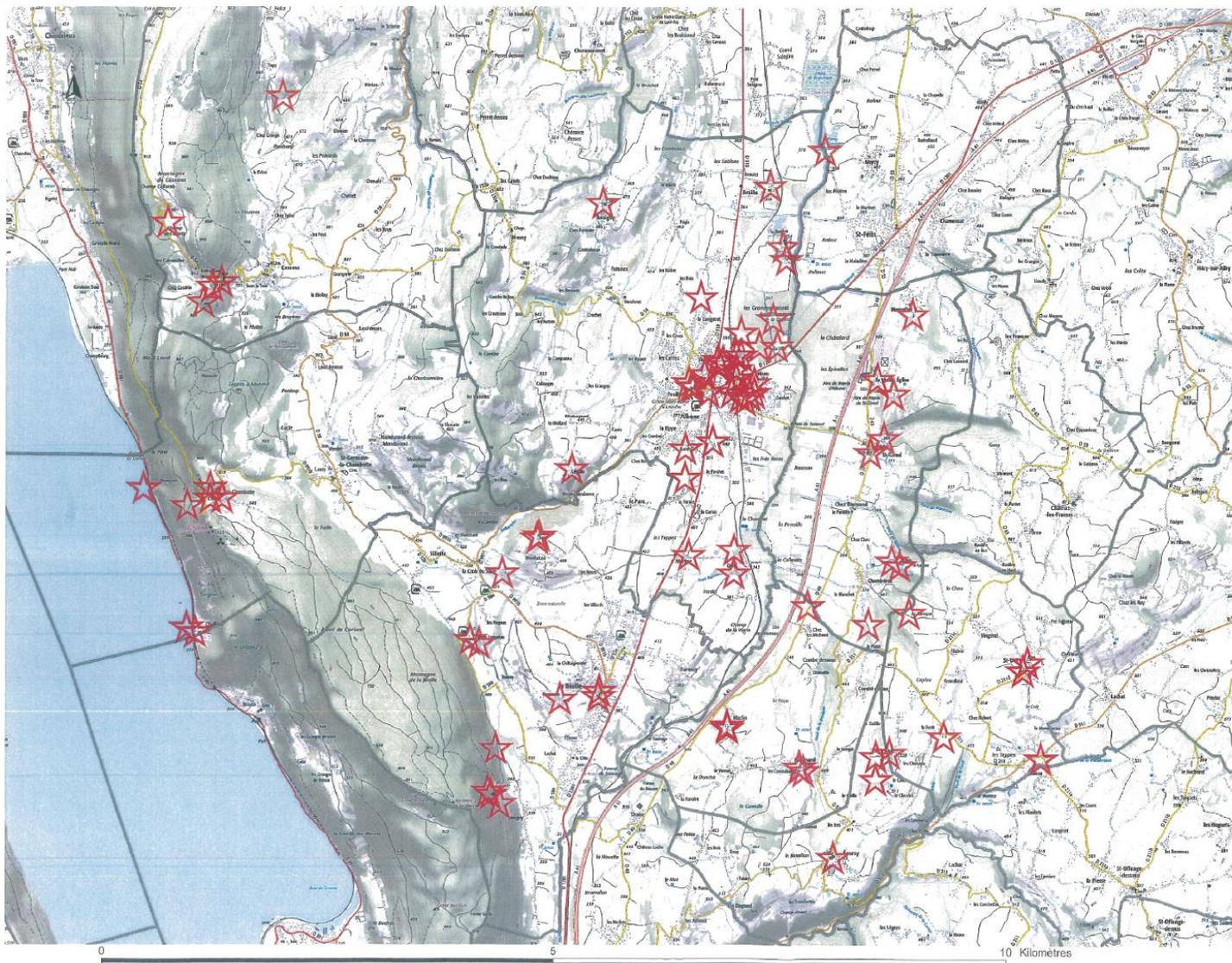


1.6 Le patrimoine archéologique

Le territoire est concerné par des zones de saisine archéologique, sur la commune de Saint-Germain-la-Chambotte :

De plus de nombreux sites archéologiques ont été recensés (Cf. Carte page suivante).





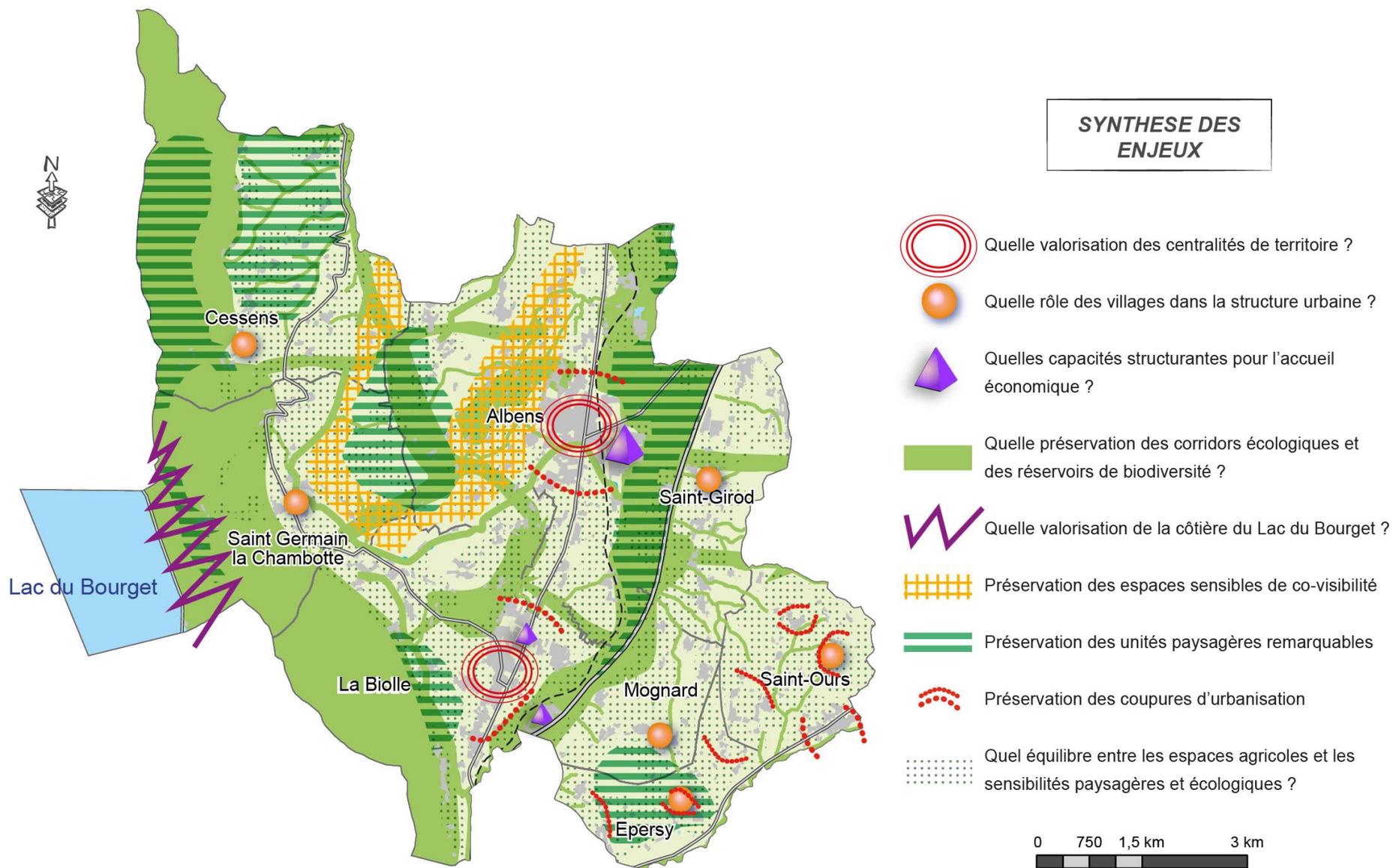
Canton d'Albens (73)
élaboration du PLU
sites archéologiques recensés
état janvier 2015

- ★ sites archéologiques recensés
- Communes





2. Les principaux enjeux et les perspectives





	Constats et besoins	Enjeux du territoire	Quelques pistes et outils possibles
Démographie et habitat	<ul style="list-style-type: none"> - Une dynamique démographique très importante en raison du positionnement du territoire et de l'attractivité du foncier par rapport aux agglomérations proches - Une spécialisation de l'habitat en individuel et donc plutôt en grands logements - Un parc locatif privé ou public peu développé, le parc public est insuffisant pour répondre à la demande et concentré sur deux communes - Des besoins très importants en logements abordables pour les jeunes actifs - Des besoins qui croissent pour des personnes âgées en raison du vieillissement démographique, malgré le caractère plutôt jeune de la population 	<ul style="list-style-type: none"> - Répondre aux besoins quantitatifs importants en matière de logements compte tenu de la forte attractivité du territoire - Diversifier l'offre résidentielle pour permettre la continuité des parcours résidentiels et favoriser le maintien des populations qui le souhaitent sur le territoire : petites typologies pour les décohabitants, locatif pour les décohabitants (jeunes quittant le domicile parental, séparations familiales) ou les actifs en mobilité professionnelle - Accentuer la qualité de la production neuve (insertion urbaine, architecture, gestion de la densité) - Développer des produits logements correspondant aux aspirations des habitants, avec des espaces extérieurs privatifs (balcon/terrasses, rez-de jardin) - Favoriser l'accession abordable à la propriété pour les jeunes ménages - Répondre aux besoins de la population âgée autonome 	<ul style="list-style-type: none"> - Prévoir une mixité des typologies de logements à produire pour compenser les « dynamiques naturelles » de l'immobilier, en lien avec les orientations du Scot - Identifier des secteurs stratégiques pour cette diversification et mettre en place des outils de maîtrise foncière



Démographie et habitat	<ul style="list-style-type: none"> - Un habitat ancien peu adapté aux aspirations actuelles en matière de qualité résidentielle (espaces extérieurs) et d'efficacité énergétique 	<ul style="list-style-type: none"> - Mise à niveau énergétique du parc existant - Requalification de certains îlots ou quartiers avec création d'espaces de respiration 	<ul style="list-style-type: none"> - L'ouverture des règlements à des architectures et matériaux plus innovants permettant de développer des produits correspondants aux attentes en matière de qualité résidentielle
	<ul style="list-style-type: none"> - Une vacance des logements faible et qui ne constitue pas un réservoir pour la production de logements - Une consommation foncière par l'habitat relativement importante - Une diversification dans la production de logements ces dernières années, mais essentiellement portée par les bailleurs publics 	<ul style="list-style-type: none"> - Économiser le foncier en restant à l'échelle des mailles foncières recherchées à différencier entre les villages, d'une part et les deux bourgs centres d'Albens et de La Biolle, d'autre part - Trouver un équilibre dans le développement urbain vis-à-vis des contraintes agricoles et des sensibilités paysagères et environnementales mais permettant d'assurer ce développement pour répondre au fort besoin en logements 	<ul style="list-style-type: none"> - La promotion d'une compacité bâtie sur une partie de la production de logements qui permet de favoriser la qualité énergétique à un coût abordable pour les ménages - Une gradation des formes et des densités bâties entre les bourgs et les villages - Conforter la production de logements à Albens et La Biolle, porteurs de l'armature en réseaux publics, équipements et services



	Constats et besoins	Enjeux du territoire	Quelques pistes et outils possibles
L'armature du territoire et la mobilité	<ul style="list-style-type: none"> - Une armature en équipements relativement bien développée mais des besoins existants ou à anticiper au regard des évolutions démographiques (vieillessement) - Une bonne répartition des équipements scolaires et une mise à niveau récente - Une mutualisation du périscolaire permettant de répondre aux besoins 	<ul style="list-style-type: none"> - Renforcer dans les pôles de centralité, une armature en services publics ou d'intérêt général - Renforcer l'offre de santé pour accompagner le vieillissement à venir 	<ul style="list-style-type: none"> - Faciliter l'évolution des équipements actuels - Identifier des site(s) potentiels permettant de prévoir l'installation d'équipements nouveaux (constituer une réserve foncière)
	<ul style="list-style-type: none"> - L'armature urbaine du territoire articulée sur deux polarités centrales - Des villages qui ont su maintenir une animation malgré la périurbanisation en cours - Des hameaux qui sont des lieux de vie - Des polarités extérieures au territoire très attractives - Une forte part de l'autosolisme dans les déplacements 	<ul style="list-style-type: none"> - Valoriser l'attractivité du territoire : renforcement de la polarité urbaine Albens / La Biolle en recherchant des complémentarités et en étoffant leurs fonctions de centralité (commerces, services, restauration, hébergement...) - Quel rôle des villages dans l'armature du territoire ? - Quelles conditions mettre en place pour préserver la vie des hameaux et quartiers non centraux ? - Quelle répartition des équipements ? - Quelle valorisation des modes de déplacement alternatif dans un contexte rural ? - Favoriser des déplacements piétons dans les bourgs centres notamment pour les personnes vieillissantes 	<ul style="list-style-type: none"> - La répartition des équipements et des capacités de développement résidentiel sur le territoire - Accompagner la mobilité entre les deux pôles, entre les villages et la gare d'Albens - Accompagner les mutations des services et commerces - Développer des plateformes de covoiturage pour réduire l'autosolisme - Réfléchir aux liaisons à valoriser pour relier les villages et les bourgs, et à l'échelle des centralités pour relier les quartiers d'habitat aux équipements et services.



	Constats et besoins	Enjeux du territoire	Quelques pistes et outils possibles
Les activités économiques	<ul style="list-style-type: none"> - Un territoire qui a développé de l'emploi mais qui reste déficitaire vis-à-vis de ses actifs - Des zones d'activités contraintes en matière de développement et dont la qualité peut être améliorée 	<ul style="list-style-type: none"> - Réduire la dépendance des emplois du territoire vis-à-vis des ressources externes et créer de nouveaux emplois => Diversifier l'accueil économique ? Quelles ressources locales, et quelles filières (bois ?)? - Valoriser les zones d'accueil (capacités, qualité, accessibilité, lisibilité...) - Développer de nouvelles capacités foncières permettant l'accueil de nouvelles entreprises et répondant aux besoins d'évolutions de celles présentes. 	<ul style="list-style-type: none"> - Engager la requalification des ZAE les plus anciennes - Faciliter la densification des espaces d'accueil économique - Prévoir des extensions des ZAE et vérifier leurs capacités potentielles d'extension au regard des accès, des réseaux, des contraintes agricoles...
	<ul style="list-style-type: none"> - Des commerces qui ont pu se maintenir dans les deux pôles centres d'Albens et de La Biolle - Une forte concurrence des polarités externes au territoire 	<ul style="list-style-type: none"> - Le maintien de l'armature commerciale locale - La lisibilité et la qualité des commerces de centralité et leur lisibilité depuis la RD 1201 - Les synergies locales entre commerces existants et productions locales (fruitières) 	<ul style="list-style-type: none"> - Permettre les évolutions des cellules existantes dans les centres bourgs (extensions ou relocalisation dans des opérations neuves de centralité permettant d'offrir des cellules commerciales plus adaptées et plus vastes) - Accompagnement des commerces vis-à-vis des services de tournées vers les villages



Les activités économiques	<ul style="list-style-type: none"> - Une activité touristique présente mais peu développée - Des potentialités importantes pour le territoire, intégrées dans une attractivité touristique et des loisirs plus large - Des atouts à valoriser pour renforcer cette offre (sites Natura 2000, ...) - Des hébergements très orientés vers les gites et chambres d'hôtes 	<ul style="list-style-type: none"> - La valorisation plus forte de la façade sur le Lac, et de ses accès, et en particulier le site de la Chambotte - L'évolution en capacité et en diversité des d'hébergement et de restauration (Montée en gamme de l'hébergement, et de la restauration, développement de l'hôtellerie) 	<ul style="list-style-type: none"> - Développer un parcours structurant (itinérance touristique avec valorisation de thématiques : les sites Natura 2000, la lecture du paysage, la culture, le patrimoine etc.) permettant de singulariser le territoire - Favoriser les projets permettant de renforcer l'hébergement touristique
	<ul style="list-style-type: none"> - Une ressource forestière potentielle mais plus présente en dehors du territoire (dans le PNR) - La filière bois énergie peu développée - Une filière de second œuvre bien présente (Charpente) 	<ul style="list-style-type: none"> - Valoriser plus fortement cette ressource locale tout en favorisant la diversification des boisements - Favoriser la filière bois énergie localement 	<ul style="list-style-type: none"> - Favoriser des opérations de constructions permettant de donner des débouchés à la filière bois
	<ul style="list-style-type: none"> - Une activité agricole qui marque fortement le territoire : grandes emprises bâties, contraintes sur les réseaux - De nombreux hameaux agricoles - Un accès au foncier agricole difficile dans un contexte de tension foncière - Une forte valorisation directe 	<ul style="list-style-type: none"> - Trouver un équilibre entre les nécessaires besoins de foncier pour l'agriculture et tout en préservant les possibilités de développement des bourgs - La préservation sites d'activités agricoles - Minorer la pression des activités agricoles sur les paysages et sur les milieux naturels 	<ul style="list-style-type: none"> - Limiter la pression sur le foncier par le mitage et l'étalement urbains notamment dans les hameaux - Traiter les transitions des franges urbaines aux abords des secteurs à enjeux agricoles



	Constats et besoins	Enjeux du territoire	Quelques pistes et outils possibles
L'environnement et le paysage	<ul style="list-style-type: none"> - Un territoire bénéficiant de potentiels pour réduire la dépendance énergétique 	<ul style="list-style-type: none"> - Réduire le coût de l'énergie face à l'érosion de la ressource des énergies fossiles - Développer une économie locale (offrir des débouchés aux ressources locales) 	<ul style="list-style-type: none"> - Développer une filière locale de production d'énergie (mais nécessité de conforter l'armature urbaine pour garantir un débouché) - Renforcer les réseaux de chaleur dans les communes, développer des formes urbaines qui permettent de mieux « rentabiliser » des investissements dans des réseaux de chaleur (densification résidentielle des bourgs et villages)
	<ul style="list-style-type: none"> - Un territoire qui connaît une forte dynamique paysagère en lien avec une périurbanisation importante - Des secteurs de grande qualité paysagère traditionnelle très préservée, aux atouts indéniables (bocage, crêts boisés, paysage de l'eau) - Un paysage fragile car possédant de nombreuses co-vision rendant tout changement impactant - Des pressions locales liées aux infrastructures et aux activités et une tendance à la banalisation par le développement d'un pavillonnaire porteur d'architectures étrangères à la région 	<ul style="list-style-type: none"> - Préserver le paysage identitaire tout en permettant l'évolution des activités - Intégrer les nouveaux développements (résidentiels, agricoles et économiques) et développer une offre architecturale plus en adéquation avec le site 	<ul style="list-style-type: none"> - Favoriser les gradations bâties dans les pentes - Inscrire des lisières végétalisées en avant des nouveaux fronts bâtis - Favoriser la qualité des zones d'activités en particulier en front de voies en entrées de ville - Maintenir des silhouettes claires aux villages
	<ul style="list-style-type: none"> - Une grande richesse écologique - Un fonctionnement écologique rattaché à des territoires naturels plus vastes - Un fractionnement des fonctionnalités écologiques par les infrastructures routières 	<ul style="list-style-type: none"> - Valoriser l'atout écologique dans l'image du territoire et ses activités - Préserver la ressource naturelle en limitant l'empreinte des développements urbains 	<ul style="list-style-type: none"> - Une politique de développement touristique prenant appui sur cette ressource - Vérifier dans les choix de développement urbain, le maintien des équilibres naturels du territoire



	<ul style="list-style-type: none">- Des sensibilités environnementales qui peuvent impacter le développement (bruit, problématique de la ressource en eau)	<ul style="list-style-type: none">- Minimiser les impacts du développement sur l'environnement- Adapter le développement aux capacités publiques en matière de réseau d'aménagement	<ul style="list-style-type: none">- Définir des priorités de développement (ZAE, habitat) en cohérence avec les investissements publics (assainissement, ERDF, voirie etc.)
--	--	--	---